



PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering for Sønvismoen sør boligområde

Planident: 5601-20240002

Arkivsak: 2024/106

Vedtaksdato:

Dato offentlig ettersyn/sluttbehandling:

Dokumentdato: 16.04.2026

1 Planens intensjon

Planens hensikt er å legge til rette for 6 nye eneboligtomter med tilhørende teknisk infrastruktur. Planen regulerer også forhold ved 3 eksisterende boligtomter.

2 Felles bestemmelser for hele planområdet

2.1 Gjeldende bestemmelser

Der disse bestemmelsene ikke er dekkende, gjelder Kommuneplanens bestemmelser som supplement og utfylling. Ved motstrid mellom kommuneplanens og reguleringsplanens bestemmelser er det reguleringsplanens bestemmelser som er førende.

2.2 Universell utforming

Alle anlegg, bebyggelse og uterom skal utformes slik at tilgjengeligheten blir ivaretatt etter prinsippet om best mulig tilgjengelighet for alle.

2.3 Estetisk utforming

Tiltak etter planen skal utføres i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder.

2.4 Stedlig vegetasjon

- Vegetasjon i ubebygde arealer skal holdes i en stand som ikke virker skjemmende for omgivelsene.
- Ved beplantning eller revegetering av området skal det benyttes busker og trær med lavt pollenutslipp.

2.5 Miljøkvalitet

Gjeldende grenseverdier for innendørs og utendørs støy i T-1442:2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging kapittel 4 skal overholdes.

2.6 Samfunnssikkerhet

For tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal boliger i området ikke etableres med ferdig gulv lavere enn kote 39.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Fellesbestemmelser

- A. På eneboligtomter tillates ett boligbygg og én frittliggende garasje eller carport. I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maksimalt BRA 30 m².
- B. For hver enebolig stilles det krav om 3 biloppstillingsplasser. For bi-leiligheter stilles det i tillegg krav om 1 biloppstillingsplass.
- C. Det tillates ikke etablert boliger eller gasjer med kjeller.
- D. Garasje kan være frittliggende eller sammenbygget med bolig. Størrelse skal ikke overstige BYA 50 m². Frittliggende gasjer skal ha saltak med maksimal mønehøyde 5,5 meter.
- E. Gasjer sammenbygget med bolig kan ha saltak med maksimal mønehøyde på 5,5 meter eller flatt tak med maksimal gesimshøyde på 3 meter. Flate tak tillates benyttet som takterrasse, her tillates gesimshøyden økt til 4 meter på grunn av behov for rekkverk.
- F. For gasjer gjelder byggegrense 4 meter fra regulert kjørebane. For gasjer med port vendt mot veg gjelder byggegrense 7 meter fra regulert kjørebane.
- G. Hver boenhet skal ha tilgang på minimum 100 m² egnet uteoppholdsareal med minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn mellom kl. 0900 og 1800.
- H. Hovedmøneretning skal som hovedregel orienteres vinkelrett på eller parallelt med adkomstveien. Der tomt ligger i sving legges møneretning parallelt med eller vinkelrett på nabobygg.
- I. Som fasadematerialer tillates trekledning med innslag av betong, murpuss, fasadeplater eller natursteinsmur.

3.1.2 Boligbebyggelse – Ny frittliggende småhusbebyggelse (BF1-6)

- A. Formålene har privat eierform og er regulert til nye eneboliger med eller uten bi-leilighet. Maksimal utnyttelsesgrad (%-BYA) er påført hvert formål i plankartet. Bi-leilighet kan ha et bruksareal (BRA) på ≤ 65 m².
- B. Det tillates saltak med takvinkel mellom 30 og 42 grader på hovedtaket. Deler av bygget kan ha flatt tak, og det tillates etablert takterrasse på flate tak.
- C. Maksimal mønehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, men ikke høyere enn kote 49. Kortsiden på bygningens hovedvolum får maksimalt ha dobbel bredde av det samme volumets gesimshøyde.
- D. Boligene skal plasseres med overkant gulv 1.etasje maksimalt 1,0 meter over høyden på adkomstvegen f_V2.

3.1.3 Boligbebyggelse – Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse (BF7-9)

- A. Formålene har privat eierform og er regulert til boliger. Det tillates saltak med takvinkel mellom 30 og 42 grader på hovedtaket. Deler av bygget kan ha flatt tak, og det tillates etablert takterrasse på flate tak.
- B. Maksimal mønehøyde er 9 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, men ikke høyere enn kote 49.

3.1.4 Lekeplass (f_LEK)

- A. Formålet har privat eierform og er regulert til lekeplass. Lekeplassen skal etableres med basis i Alta kommunes norm for nærlekeplasser og utstyres på en slik måte at den kompletterer lek på private boligeiendommer og blir et godt samlingssted i området. Minimum utstyr er huske/disse, sandkasse, klatrestativ med sklie og en benk til å sitte på.
- B. Lekearealet skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så mange som mulig, herunder også bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.
- C. Lekeplassen skal etableres med et enkelt gjerde mot vegformål. Det tillates også etablert gjerde mot andre formål der dette er hensiktsmessig.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- A. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal etableres i tråd med Forskrift om kommunal veinorm i Alta kommune og Alta kommunes VA-norm.
- B. Belysning skal etableres iht. Alta kommunes veilysnorm.

3.2.2 Veger (o_V1, f_V2, f_V3)

- A. V1 har offentlig eierform og er regulert til fylkesvei. Det er satt byggegrense for bygninger på 15 meter fra senterlinje veg. Gjerder kan plasseres i eiendomsgrensen.
- B. V2 har felles eierform og er regulert til adkomst for boligformål BF1-6 og eiendom gnr/bnr. 35/133. Formålsbredden er 8 meter; Planlagt kjørebane er 4 meter med 2 meter grøft på hver side for snø- og overvannshåndtering. Vegene skal opparbeides med fast dekke og forskriftsmessig belysning.
- C. V3 har felles eierform og er regulert som adkomst for boligformål BF7-9. Mellom boligformål og f_V3 gjelder formålsgrensa som byggegrense.
- D. Regulerte adkomster til boligformål i plankartet er veiledende. Mest hensiktsmessig plassering avgjøres i byggesak slik at de passer best mulig med ønsket byggemåte på tomta.

3.2.3 Annen veggrunn - grøntareal (f_AVG1-2)

Formålene har felles eierform og er regulert til grøfteareal, teknisk infrastruktur, snø- og overvannshåndtering langs felles intern adkomstvei. Arealene skal vedlikeholdes slik at de fremstår estetisk tiltalende i sommerhalvåret.

3.3 Grønnstruktur

3.3.1 Turveg/sti/snarveg (f_TV)

Formålet har privat eierform og er regulert til snarvegforbindelse med inntil 1,5 meters bredde. Stien tillates opparbeidet med grus eller fast dekke.

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-5)

- A. Formålene har privat eierform. Områdene tillates arrondert og vedlikeholdt, men skal ikke brukes til bygningsformål. Eksisterende høyverdige trær skal bevares.
- B. VS1 har som målsetting å skjerme landbruksjorda mot vest fra boligområdet.
- C. VS2 har som målsetting å skjerme landbruksjorda mot vest fra snødeponiet. Innenfor formålet skal det etableres et 1,5 meter høyt tregjerde som separasjon.
- D. VS3 er vegetasjonsskjerm mellom snarveg f_TV og boligeiendom BF2.
- E. VS4 er vegetasjonsskjerm mellom adkomstvegen f_V2, snarveg f_TV og boligeiendom gnr/bnr. 35/122. Innenfor området tillates etablert ev. nødvendig teknisk infrastruktur som for eksempel brannvannstank, el-skap etc.
- F. VS5 er buffer mot landbruksjorda i vestlig retning og skogklynga sør for området.

3.3.3 Kombinert grønnstrukturformål (f_KG)

Området er regulert til snølager for vege f_V2. Arealet skal holdes fritt for bygningsmessige tiltak til hindring for snøopplag, og skal framstå som del av grønnstrukturen i barmarksperioden. Området tillates arrondert.

3.4 LNFR Spredt boligbebyggelse (LSB)

I LNFR-området tillates det utført vegetasjonsrydding med grunneiers samtykke.

4 Hensynssoner

4.1 Sikringssoner frisikt (H140_1-2)

- A. Innenfor soner for frisikt skal det ikke være tette konstruksjoner høyere enn 0,5 meter. Enkelstående stolper, skilt og trær uten løvverk kan bestå såfremt trafikksikkerheten blir tilstrekkelig ivaretatt.
- B. H140_1 er dimensjonert som frisiktsone 45 x 20 meter.
H140_2 er dimensjonert som frisiktsone 45 x 6 meter.

4.2 Sikringssone kommunalteknisk ledning (H190)

Innenfor sonen må det hensyntas eksisterende kommunal vannledning ved gravearbeider frem til ledningen legges ned. Eksakt trasé for ledningen er usikker.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før bebyggelse tas i bruk (brukstillatelse)

Før det gis brukstillatelse for boliger i BF1-6 skal følgende være ferdigstilt: Veg f_V2 med tilhørende grøftearealer f_AVG1-2 og nødvendig rydding innenfor frisiktsone H_140_1, snarveg f_TV, tregjerde i VS2 og lekeplass f_LEK. Dersom årstiden gjør det uhensiktsmessig å ferdigstille noen av anleggene, kan det settes som vilkår at dette ferdigstilles neste vår eller sommersesong.